

Vyhotovení č.:

E

Znalecký posudek č. 039-2016/3668

O ceně

bytu č. 325/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech a společném příslušenství budovy č.p. 325 a se spoluvlastnickým podílem na p.p.č. 850 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 569810 - HRADEC KRÁLOVÉ, k.ú. 647047 - Třebeš, okres Hradec Králové

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 24948 pro k.ú. 647047 - Třebeš je zapsáno vlastnické právo pro

Milan Švihálek, nar.: 30.5.1952, zemř. dne 7.7.2013

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 325 na p.p.č. 850 - zastavěná plocha a nádvoří je zapsán na LV č. 24945 a činí 356/14176

Objednatel posudku:

DFJ, spol.s r.o. Vlkov pod Oškobrhem č.p. 21, 289 04 Opočnice

Posudek vypracoval dne 1. dubna 2016:

Petr Brodský, Třebířchy 5. 537 01 Chrudim

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro veřejnou dražbu

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 24. března 2016. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je bytu č. 325/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech a společném příslušenství budovy č.p. 325 a se spoluvlastnickým podílem na p.p.č. 850 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 569810 - HRADEC KRÁLOVÉ, k.ú. 647047 - Třebeš, okres Hradec Králové.

Byt nebyl nájemníkem zpřístupněn

Ocenění

je provedeno je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 1. dubna 2016

Nález, výměry a ocenění

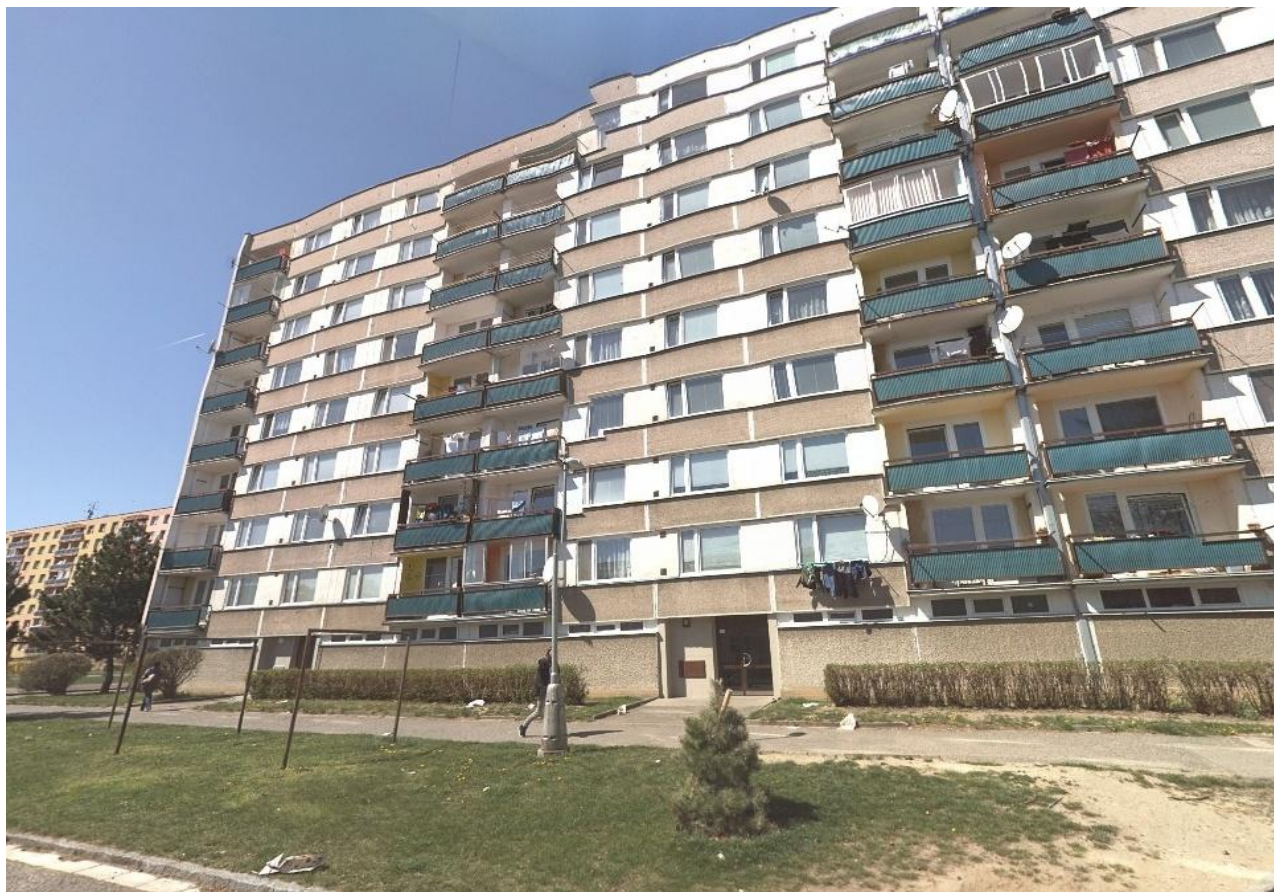
1 Byt 325/2

Nález: Nájemník žijící v bytě nebyl opakovaně zastihnut, ocenění se provádí z dostupných podkladů. Oceňovaný byt se nachází v 1. patře (2.NP) bytového domu č.p. 325 ve Štefánikově ulici v Hradci Králové, místní část a katastrální území Třebeš. Budova stojí na pozemku p.č. 850 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 230 m². V bezprostředním okolí budovy je k dispozici občanská vybavenost, škola, parkoviště a pod. Centrum obce je dostupné MHD. Budova je jednou ze sekcí panelového domu s celkem třinácti sekcemi a devíti nadzemními podlažími, první podlaží slouží jako technické (sklepní kóje, společné prostory, a podobně). Budova je nezateplená v původním stavu s výtahem. Oceňovaný byt je podle specifikace v nájemní smlouvě bytem s jednou obytnou místností, kuchyní, WC, koupelnou a předsíní, součástí bytu je sklepní kóje. Vybavení bytu: vana, WC mísa, umyvadlo, kuchyňská linka s dřezem a 2 topná tělesa. S ohledem na situaci se nepředpokládá žádná údržba bytu. Ocenění je provedeno porovnáním s uskutečněnými prodeji bytů obdobné velikosti v tomto bytovém komplexu a v budovách vzdálených nejvýše 400 m. Kupní ceny byly získány z cenových údajů evidovaných v katastru nemovitostí pomocí dálkového přístupu.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, společném příslušenství budovy a na zastavěném pozemku p.p.č. 850 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 230 m² činí **325/14176** a je zapsán na LV č. 24945



Vstup do budovy č.p. 325



Pohled zezadu

Charakteristika bytu

Typ domu	panelový dům
Konstrukce	panelová
Typ bytu	1+1
Stav bytu	neudržovaný
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Místnost	výměry	podlahová plocha [m ²]
	podle smlouvy a spoluvlastnického podílu	35,60
Podlahová plocha celkem		35,60 m²

Ocenění

Tržní hodnota oceňovaného bytu se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) bytů - dále jen „vzorky“. Hodnota bytu, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{byt} / K_f,$$

kde

H_v	hodnota dle vzorku,
C_{vz}	cena vzorku,
K_u	koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz}	výměra vzorku,
V_{byt}	výměra oceňovaného bytu,
K_f	cenotvorný koeficient.

Jako vzorky byly použity skutečné kupní ceny bytů shodné velikosti v roce 2015 ve stejném bloku budov a okolí do 400 m. Cenové údaje byly získány dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Vzorek 1

Informace o jednotce

Číslo jednotky	304/242
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 303, 304
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	26390
Podíl na společných částech:	3703/304384

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	1/2
[redacted]	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-12431/2015

16.10.2015

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 602 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-12431/2015-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.255.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.09.2015. Zápis proveden dne 16.10.2015. V-12431/2015-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Moravské Předměstí, 304/242, LV 26390 k.ú. Třebeš

Kupní cena 1 255 000,00 Kč
K_u = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu rodinný dům
Konstrukce cihlová
Typ bytu 1+0
Stav bytu novostavba
Vlastnictví fyzická osoba

Výměry a dispozice

Podlahová plocha 37,03 m²

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Stav bytu - princip opatrnosti	+20	+20	
K _f = 1,20 =				1,20

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 1\,255\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 37,03 \text{ m}^2 \times 35,60 \text{ m}^2 / 1,20 = \mathbf{1\,005\,446,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Informace o jednotce

Číslo jednotky	326/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 326
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	24526
Podíl na společných částech:	356/14128

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	1/2
	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
V-612/2016 17.02.2016

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Údaje o dosažených cenách nemovitosti podle řízení

Pracoviště **602** Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení **V-612/2016-602**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.01.2016. Zápis proveden dne 17.02.2016.

V-612/2016-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:

Moravské Předměstí, 326/23, LV 24526 k.ú. Třebeš

Kupní cena **1 000 000,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu **panelový dům**
Konstrukce **panelová**
Typ bytu **1+1**
Stav bytu **neuvedeno**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **35,60 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Stav bytu - princip opatrnosti	+20	+20	
$K_f = 1,20 =$				1,20

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,000\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 35,60 \text{ m}^2 \times 35,60 \text{ m}^2 / 1,20 = \mathbf{833\,333,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3

Informace o jednotce

Číslo jednotky	324/17
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 324
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	24877
Podíl na společných částech:	355/14168

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

[V-9562/2015](#)

17.08.2015

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 602 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-9562/2015-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.050.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.07.2015. Zápis proveden dne 17.08.2015. V-9562/2015-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Moravské Předměstí, 324/17, LV 24877 k.ú. Třebeš

Kupní cena 1 050 000,00 Kč
K_u = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu panelový dům
Konstrukce panelová
Typ bytu 1+1
Stav bytu neuvedeno
Vlastnictví neuvedeno

Výměry a dispozice

Podlahová plocha 35,50 m²

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Stav bytu - princip opatrnosti	+20	+20	
K _f = 1,20 =				1,20

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,050\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 35,50 \text{ m}^2 \times 35,60 \text{ m}^2 / 1,20 = 877\,465,00 \text{ Kč}$

Míra shody (váha) 1

Vzorek 4

Informace o jednotce

Číslo jednotky	315/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 315
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	24562
Podíl na společných částech:	356/14176

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
V-6886/2015 18.06.2015

Více informací k cenovým údajům naleznete v [nápořádě](#) k aplikaci.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 602 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-6886/2015-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.150.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 25.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis proveden dne 18.06.2015. Číslo řízení V-6886/2015-602
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Moravské Předměstí, 315/8, LV 24562 k.ú. Třebeš

Kupní cena 1 150 000,00 Kč
K_u = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu panelový dům
Konstrukce panelová
Typ bytu 1+1
Stav bytu neuvedeno
Vlastnictví neuvedeno

Výměry a dispozice

Podlahová plocha 35,60 m²

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Stav bytu - princip opatrnosti	+20	+20	
K _f = 1,20 =				1,20

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,150\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 35,60 \text{ m}^2 \times 35,60 \text{ m}^2 / 1,20 = \mathbf{958\,333,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 5

Informace o jednotce

Číslo jednotky	303/122
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 303, 304
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	26384
Podíl na společných částech:	3703/304384

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
<u>V-1938/2015</u>	12.03.2015

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **602** Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-1938/2015-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **850.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2015. Zápis proveden dne 12.03.2015.

V-1938/2015-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Moravské Předměstí, 303/122, LV 26384 k.ú. Třebeš**

Kupní cena **850 000,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu **panelový dům**
Konstrukce **panelová**
Typ bytu **1+1**
Stav bytu **neuvedeno**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **37,03 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Stav bytu - princip opatrnosti	+20	+20	
$K_f = 1,20 =$				1,20

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 850\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 37,03 \text{ m}^2 \times 35,60 \text{ m}^2 / 1,20 = \mathbf{680\,979,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného bytu

Vzorek 1	1 005 446,00 Kč
Vzorek 2	833 333,00 Kč
Vzorek 3	877 465,00 Kč
Vzorek 4	958 333,00 Kč
Vzorek 5	680 979,00 Kč

Vážený průměr hodnot **871 111,00 Kč**

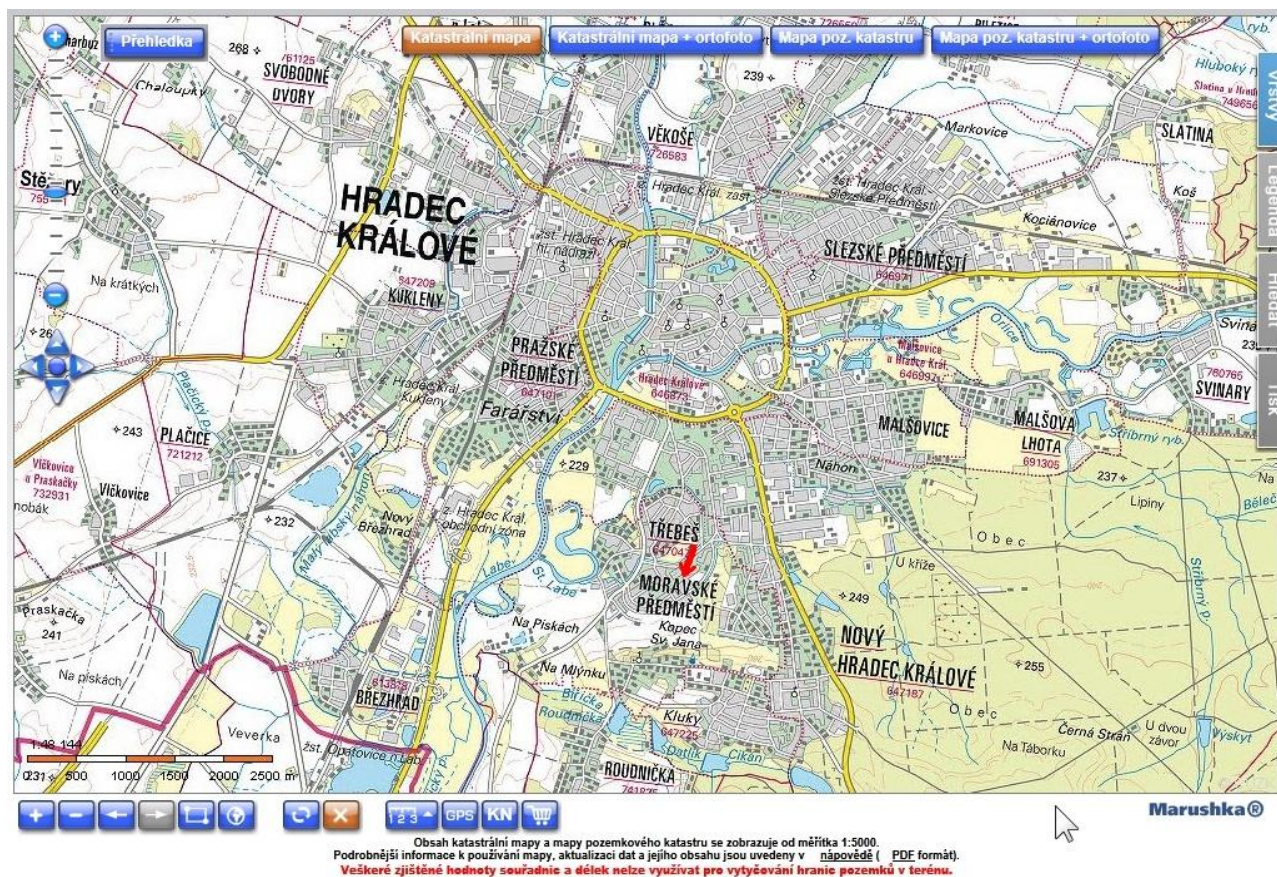
Odhad tržní hodnoty oceňovaného bytu **870 000,00 Kč**

Odhad tržní hodnoty "1 Byt 325/2" **870 000,00 Kč**

2 Podklady



Katastrální mapa



Hradec Králové

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena bytu č. 325/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech a společném příslušenství budovy č.p. 325 a se spoluvlastnickým podílem na p.p.č. 850 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 569810 - HRADEC KRÁLOVÉ, k.ú. 647047 - Třebeš, okres Hradec Králové, činí ke dni ocenění, to jest

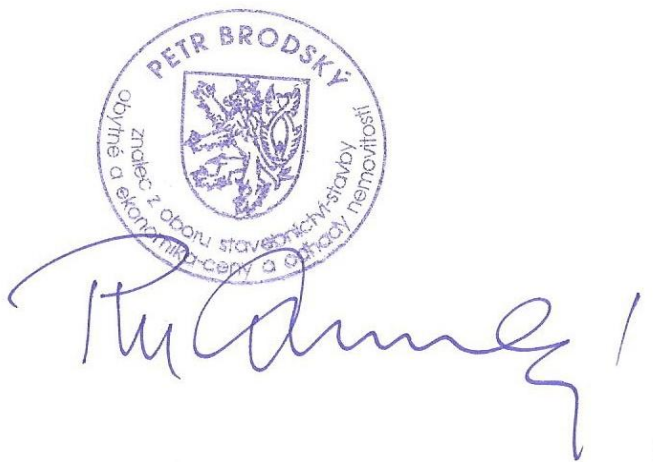
ke dni 1. dubna 2016

870 000,00 Kč

slovy:

osmsetsedmdesáttisíc Kč

V Třebířichách, dne 1. dubna 2016



Petr Brodský
znalec z oborů stavebnictví, stavby
obytvé a ekonomické a obchodu nemovitostí

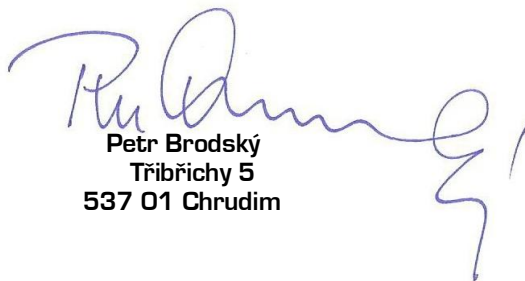
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 039-2016/3668 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2016039.

V Třebířích, dne 1. dubna 2016



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim